

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ועדת באר-שבע  
 הגוף ההנדסה מחייב תכנון  
 03-01-2010  
 נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2559

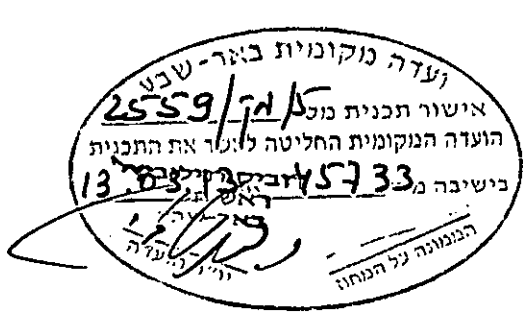
שם תוכנית: מגורים ברח' חטיבת הנגב 16, שיכון דרום, באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א (א), (4), (5).

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 215/2 ברח' חטיבת הנגב 16, שיכון דרום, באר-שבע.  
על המגרש ממוקם מבנה עם חריגה בקווי בנין.

התוכנית המוצעת מאפשרת :

- שינוי בקווי בנין.
- שינוי בדבר בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים ברח' חטיבת הנגב 16, שיכון דרום, באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

2559/מק/5

מספר התוכנית

0.457 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

15/10/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כ

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62א, (א), (4), (5).

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 179,315  
קואורדינטה Y 571,925

**1.5.2 תיאור מקום** מגרש מס' 215/2 ברח' חטיבת הנגב 16, שיכון דרום, באר שבע.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה באר-שבע  
יישוב באר-שבע

שכונה דרום  
רחוב חטיבת הנגב  
מספר בית 16

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38034	לא מוסדר	חלק מהגוש	--	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29.07.1993	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 6/116/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	6/116/03/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ז.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	15.10.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ז.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	15.10.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ז.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	15.10.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב ומנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			057-8114873		חטיבת הנגב 16, ב"ש	מס' תאגיד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50738194	ציון כהן	לי"ר

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש	מס' תאגיד	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		057-8114873		חטיבת הנגב 16, ב"ש	מס' תאגיד	לי"ר	לי"ר	50738194	ציון כהן	לי"ר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victor.arc@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	מס' תאגיד	לי"ר	מספר רישון	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל
H_negev@netvisi.on.net.il	08-6652099		08-6652088	שרי יצחק רגר 28/37 באר-שבע	מס' תאגיד	לי"ר	מספר רישון	1184	בכרייה רמי	מו"ד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בניין ושינוי עיצוב הבניין ברח' חטיבת הנגב 16, ללא שינוי בזכויות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי בקווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי בדבר בינוי לגבי אורך החזית הבנויה לפי סעיף 62א(א)(5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.457
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	כ-220		ללא שינוי	כ-220	מ"ר	מגורים
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	215/2	מגורים א'
	לי"ר	200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 \*טבלת שטחים\*

אחוזים	מוצב מוצע		יעוד	מוצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
74	339	74	מגורים א'	339	*מגורים א'
26	118	26	דרך מאושרת	118	דרכים וחניה ציבורית
100	458	100	סה"כ	458	סה"כ

הערות:

\* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א. בינוי</b>	<p>1. כל התכליות והשימושים ע"פ תכנית 6/116/03/5 למעט קווי בנין.</p> <p>2. אזור החזית הבנויה בקו בניין 0.00 לא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה הראשי.</p>
<b>ב. עיצוב אדריכלי</b>	לא תותר העברת צנרת בחזיתות המבנה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>דרך ציבורית</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל התכליות והשימושים ע"פ תכנית 6/116/03/5

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (%)	צפיפות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לקונסרה	מעל לקונסרה							מתחת לקונסרה הקובעת	מעל לקונסרה הקובעת			
אחורי															
על פי המסומן בתשריט			-	2	9.00				6/116/03/5	זכויות הבנייה יהיו עפ"י תכנית			339	215/2	מגורים א'

שטח למטרות שירות כולל: מחסן, חניה, ממי"ד.

**6. הוראות נוספות****6.1 תשתיות חשמל****הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובכפוף לתכנית מס' 6/116/03/5 תנאי למתן היתר יהיה הריסת המסומן להריסה בתחום התכנית.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.4 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה של העיר באר שבע התקף בעת אישור תכנית זו.

**6.5 הפקעת לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.8 תשתיות**

ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

**6.9 פסולת מוצקה**

- לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט-להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.
- ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר. על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – כשנתיים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 27/10/12	חתימה:	שם: ציון כהן -	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 29/10/12	חתימה: כותבת: 12	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 27/10/12	חתימה:	שם: ציון כהן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	